

长发集团长江投资实业股份有限公司因股权转让行为涉及的 上海西铁长发国际货运有限公司股东全部权益价值评估报告

共3册/第1册（送审稿）

卷号：沪财瑞评报（2017）2022号



上海财瑞资产评估有限公司

SHANGHAI CAIRUI ASSETS EVALUATION CO.,LTD

本报告仅供委托方为本次评估使用，使用权归委托方所有
未经委托方许可不得向他人提供和公开其中部分或全部信息

2017年9月30日

资产评估师声明

(一)我们在执行本资产评估业务中,遵循了相关法律法规和资产评估准则,恪守了独立、客观和公正的原则。根据我们在执业过程中收集的资料,评估报告陈述的内容是客观的,并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

(二)评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估单位申报并经其签章确认;提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性,恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

(三)我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系;与相关当事方没有现存或者预期的利益关系,对相关当事方不存在偏见。

(四)在执行本次评估程序过程中,对资产的法律权属,评估师进行了必要的、独立的核实工作,但并不表示评估师对评估对象法律权属进行了确认或发表了意见。评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见。

(五)我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制,评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。资产评估师不承担相关当事人的决策责任。



上海财瑞资产评估有限公司

SHANGHAI CAI RUI ASSETS EVALUATION CO.,LTD

长发集团长江投资实业股份有限公司因股权转让行为涉及的 上海西铁长发国际货运有限公司股东全部权益价值评估报告

沪财瑞评报(2017)2022号

摘要

一、委托方：长发集团长江投资实业股份有限公司

二、评估报告使用者：根据评估业务约定书的约定，本次经济行为涉及的委托方及国家法律、法规规定的报告使用者，为本评估报告的合法使用者。

三、被评估单位：上海西铁长发国际货运有限公司

四、评估目的：股权转让

五、评估基准日：2017年06月30日

六、评估对象及评估范围：评估对象为本次股权转让行为涉及的上海西铁长发国际货运有限公司的股东全部权益，评估范围为评估对象涉及的上海西铁长发国际货运有限公司的全部资产及负债，包括流动资产、固定资产、长期待摊费用及负债，经审计的资产评估申报表列示的账面净资产为27,007,778.73元。

七、价值类型：本次评估的价值类型为市场价值

八、评估方法：本次评估遵照中国有关资产评估的法律、法规和评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，依据委估资产的实际状况、有关市场交易资料和现行市场价格标准，采用资产基础法和收益法进行了评估，评估结论依据收益法。

九、评估结论：在假设条件下，经采用收益法评估，上海西铁长发国际货运有限公

司在评估基准日 2017 年 06 月 30 日的评估结论如下：

资产总额账面价值为 121,642,790.15 元，负债总额账面价值为 94,635,011.42 元，股东全部权益账面价值 27,007,778.73 元，评估价值为 77,880,000.00 元，评估增值 50,872,221.27 元（股东全部权益价值评估值大写：柒仟柒佰捌拾捌万元整）。

十、评估结论使用有效期：自 2017 年 06 月 30 日至 2018 年 06 月 29 日

十一、重大特别事项：

上海西铁长发国际货运有限公司有 6 辆车辆记载车辆登记权利人为上海长发国际货运有限公司，经双方确认上述车辆系上海西铁长发国际货运有限公司所有，纳入本次评估范围。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告正文。



二〇一七年九月三十日

长发集团长江投资实业股份有限公司因股权转让行为涉及的 上海西铁长发国际货运有限公司股东全部权益价值评估报告

沪财瑞评报(2017)2022号

正文

长发集团长江投资实业股份有限公司:

上海财瑞资产评估有限公司接受贵公司的委托,根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则,采用资产基础法和收益法,按照必要的评估程序,对长发集团长江投资实业股份有限公司因股权转让这一经济行为所涉及的上海西铁长发国际货运有限公司的股东全部权益在2017年06月30日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下:

一、委托方、被评估单位和委托方以外的其他评估报告使用者

(一) 委托方概况

公司名称:长发集团长江投资实业股份有限公司

统一社会信用代码:9131000013229432XE

法定代表人:居亮

住所:中国(上海)自由贸易试验区世纪大道1500号

注册资本:人民币30740万元

类型:其他股份有限公司(上市)

经营期限:1997年11月28日至不约定期限

经营范围:实业投资,国内贸易(除专项审批),信息咨询服务,房地产开发经营,海上、航空、陆路国际货运代理业务,仓储,物业管理。【依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动】

(二) 被评估单位概况

公司名称:上海西铁长发国际货运有限公司

公司类型：有限责任公司（中外合资）

住 所：上海市虹口区杨树浦路 248 号 1205 室

注册资本：美元 140.0000 万

法定代表人：奚政

统一社会信用代码：91310000710936372M

经营范围：承办海运、陆运、空运进出口货物、国际展品、私人物品及过境货物的国际运输代理业务，包括：揽货、订舱、托运、仓储、中转、集装箱拼装拆箱、结算运杂费，报关、报验、相关的咨询业务，国内货运代理业务，国际海运辅助业务（无船承运业务）。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

经营期限：2003-01-16 至 2023-01-15

2、公司概况

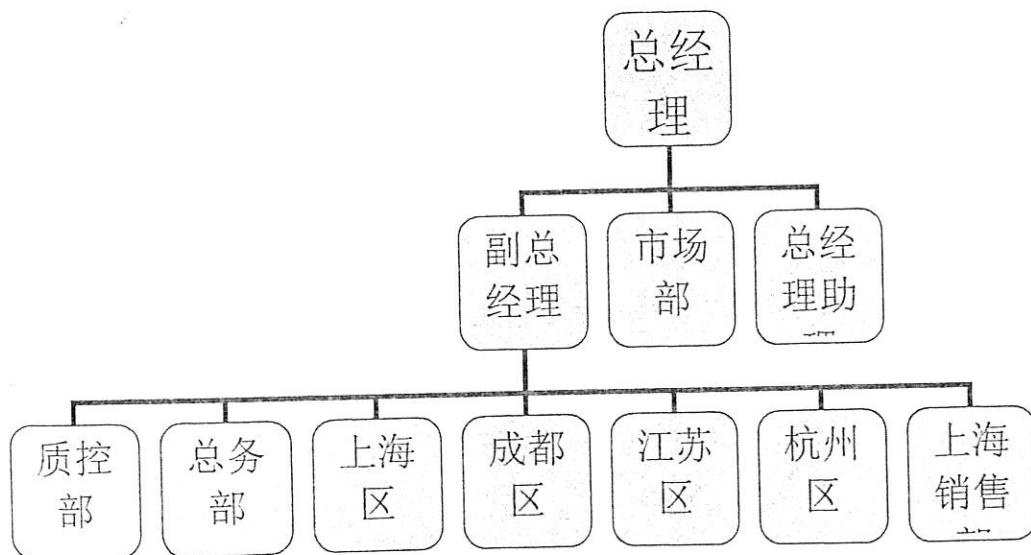
上海西铁长发国际货运有限公司成立于 2003 年 1 月 16 日，注册资本美元 140.0000 万，其中西日本铁道株式会社出资 68.600000 万美元，持股比例 49%；长发集团长江投资实业股份有限公司出资 71.400000 万美元，持股比例 51%。

上述出资情况经上海长信会计师事务所有限公司出具的《验资报告》（长信外验[2003]009 号）验证确认。

截至评估基准日 2017 年 6 月 30 日，上述出资情况不变。

3、公司组织架构及人员情况

(1) 公司组织架构



（2）公司人员情况

公司现有在职员工 193 人，其中正式员工 177 人，派遣员工 13 人，劳务员工 3 人。

4、公司主营业务情况

上海西铁长发国际货运有限公司是专业经营各种海运空运进出口货运代理的大型国际货运公司，主要承办国际海运、空运、报关、保险、短途运输等国际货物的服务，并积极参加国内及国外一些供应商的招投标工作。公司与美西北航空，澳门航空，维珍航空等多家航空公司有着良好的业务关系，逐步建立了国内网络，在广州、上海设立了 A 级货运公司；在深圳、福田、成都、苏州、杭州等地设有办事处，并将逐步开设武汉、重庆、宁波、厦门等地的办事处。在国内现与多家运输公司合作派送业务，派送网络遍及国内各大、中城市。公司拥有宽敞的仓库，先进的现代化硬件管理设备，和一批专业运输车队及操作人员，是一家专业从事仓储、配送、产品包装、流通加工、信息处理一体化的综合型现代化物流企业。

5、近二年及评估基准日资产、经营状况

近二年及评估基准日资产、负债、所有者权益情况：

单位：元

| | 2015 年 12 月 31 日 | 2016 年 12 月 31 日 | 2017 年 6 月 30 日 |
|-------|------------------|------------------|-----------------|
| 资产总额 | 99,368,350.38 | 112,520,463.35 | 121,642,790.15 |
| 负债总额 | 64,917,566.34 | 75,830,313.93 | 94,635,011.42 |
| 所有者权益 | 34,450,784.04 | 36,690,149.42 | 27,007,778.73 |

近二年及评估基准日经营情况为：

单位：元

| | 2015 年度 | 2016 年度 | 2017 年 1-6 月 |
|------|----------------|----------------|----------------|
| 营业收入 | 356,298,289.70 | 349,520,022.12 | 202,057,295.25 |
| 营业利润 | 5,178,075.55 | 8,775,119.57 | 4,733,505.04 |
| 净利润 | 4,358,270.49 | 6,763,128.54 | 3,561,262.26 |

上述上海西铁长发国际货运有限公司 2015 年至 2017 年 1-6 月财务数据已经上海立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见《审计报告》（信会师报字[2017]第 ZA23619 号）。

6、主要税种税率

企业执行《企业会计准则》。适用增值税税率 6%、城建税税率 7%、教育费附加 5%、

所得税税率 25%。

（三）委托方与被评估单位的关系

本次评估委托方长发集团长江投资实业股份有限公司系被评估单位的股东，也是本次股权转让的出让方。

（四）其他评估报告使用者

除与本经济行为相关的法律、法规规定的报告使用者外，无其他评估报告使用者。

二、评估目的

本次评估目的为股权转让。

根据长江经济联合发展（集团）股份有限公司《关于同意上海西铁长发国际货运有限公司股权转让项目资产评估立项请示的批复》（长发[2017]044号）、长发集团长江投资实业股份有限公司《关于上海西铁长发国际货运有限公司 51%股权申请审计评估立项的请示》（长投[2017]10号）、长发集团长江投资实业股份有限公司《会议纪要》（[2017]第 24 号）、上海西铁长发国际货运有限公司董事会决议，本次评估目的是为满足长发集团长江投资实业股份有限公司拟转让所持有的上海西铁长发国际货运有限公司 51.00% 股权的需要，对上海西铁长发国际货运有限公司股东全部权益价值进行估算，并发表专业意见。

三、评估对象和评估范围

本次资产评估对象是上海西铁长发国际货运有限公司股东全部权益，评估范围为评估对象涉及的上海西铁长发国际货运有限公司的资产及负债，包括上海西铁长发国际货运有限公司截止 2017 年 6 月 30 日资产负债表反映的流动资产、固定资产、长期待摊费用及负债等，与委托方委托评估时的范围一致，其在评估基准日的资产类型和账面金额列表如下。

| 资产类型 | 账面金额（元） |
|--------|----------------|
| 流动资产 | 117,232,985.13 |
| 固定资产 | 2,463,713.87 |
| 长期待摊费用 | 1,946,091.15 |

| | |
|------|----------------|
| 资产合计 | 121,642,790.15 |
| 负债合计 | 94,635,011.42 |
| 净资产 | 27,007,778.73 |

上述账面金额，经上海立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计确认，审计报告文号（信会师报字[2017]第ZA23619号）。

上海西铁长发国际货运有限公司的办公场所位于上海市静安区共和路209号，系向上海港沪房地产有限公司租赁，租赁期自2016年10月16日至2021年10月15日。

主要资产状况：为货币资金、应收账款等流动资产。

四、价值类型和定义

本次评估是为股权转让提供价值参考，一般为公开、公平市场条件下的价值，因此采用持续经营前提下的市场价值作为选定的价值类型，具体定义如下：

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

持续经营在本报告中是指被评估单位的生产经营活动会按其现状持续下去，并在可预见的未来，不会发生重大改变。

五、评估基准日

本项目评估基准日是2017年06月30日；

长发集团长江投资实业股份有限公司为此次股权转让工作拟定了时间表，为了加快整体工作的进程，同时考虑到评估基准日尽可能与本次评估目的的实现日接近的需要和完成评估工作的实际可能，经与各方协商，确定评估基准日为2017年06月30日。

六、评估依据

（一）法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日中华人民共和国主席令第四十六号）
- 2、《中华人民共和国公司法》（中华人民共和国2013年主席令第八号）

- 3、《中华人民共和国企业国有资产法》(中华人民共和国 2008 年主席令第五号)
- 4、《国有资产评估管理办法》(中华人民共和国国务院 1991 年第 91 号令)
- 5、《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国资委 2005 年第 12 号令)
- 6、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资委产权[2006]274 号)
- 7、《上海市企业国有资产评估项目核准备案操作手册》(沪国资委评估(2012)468 号)

(二) 准则依据

- 1、《资产评估准则——基本准则》(财企[2004]20 号)
- 2、《资产评估职业道德准则——基本准则》(财企(2004)20 号)
- 3、《资产评估准则——评估报告》(中评协[2007]189 号)
- 4、《资产评估准则——评估程序》(中评协[2007]189 号)
- 5、《资产评估准则——业务约定书》(中评协[2007]189 号)
- 6、《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189 号)
- 7、《资产评估准则——工作底稿》(中评协[2007]189 号)
- 8、《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2008]218 号)
- 9、《资产评估准则——企业价值》(中评协[2011]227 号)
- 10、《关于修改评估报告等准则中有关签章条款的通知》(中评协[2011]230 号)
- 11、《资产评估职业道德准则——独立性》(中评协[2012]248 号)
- 12、企业会计准则

(三) 经济行为依据

- 1、长江经济联合发展(集团)股份有限公司《关于同意上海西铁长发国际货运有限公司股权转让项目资产评估立项请示的批复》(长发[2017]044 号)
- 2、长发集团长江投资实业股份有限公司《关于上海西铁长发国际货运有限公司 51% 股权申请审计评估立项的请示》(长投[2017]10 号)
- 3、长发集团长江投资实业股份有限公司《会议纪要》([2017]第 24 号)
- 4、上海西铁长发国际货运有限公司董事会决议

（四）权属依据

- 1、上海西铁长发国际货运有限公司营业执照、验资报告、章程；
- 2、各类交易合同、设备购置合同及发票；

（五）取价及参考依据

- 1、《资产评估常用方法与参数手册》（机械工业出版社）；
- 2、《2017年机电产品报价手册》（机械工业出版社）；
- 3、中国人民银行公布的存贷款利率；
- 4、国家外汇管理局公布的汇率；
- 5、WIND 资讯系统；
- 6、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料；
- 7、委托方和被评估单位提供的资产购销价格资料及其他资料；
- 8、上海西铁长发国际货运有限公司历史经营状况分析资料；
- 9、上海西铁长发国际货运有限公司未来经营情况预测资料；
- 10、评估人员现场勘察记录、市场询价和参数资料；

七、评估方法

企业价值评估的基本方法主要有资产基础法、收益法和市场法。

这三种评估方法分别从资产途径、收益途径和市场途径分析和估算评估对象的价值。在评估中究竟选择哪种方法，主要考虑经济行为所对应的评估目的和确定的价值类型，综合企业的经营和资产情况、特点，以及委托方的要求和资料、参数的来源等因素，选用适用的评估方法。

（一）评估方法适用性分析及选择

1、市场法是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。

上海西铁长发国际货运有限公司主要从事运输物流业务，评估人员无法取得与上海西铁长发国际货运有限公司经营规模相近的上市公司；同时由于我国目前市场化、信息化程度尚不高，难于搜集到足够的同类企业产权交易案例，评估人员无法在公开正常渠

道获取上述影响交易价格的各项因素条件,也难以将各种因素量化成修正系数来对交易价格进行修正,所以采用市场比较法评估就存在评估技术上的缺陷,所以本次企业价值评估不宜采用市场法。

2、收益法是指将预期收益资本化或者折现,确定评估对象价值的评估方法。它是根据企业未来预期收益,按适当的折现率将其换算成现值,并以此收益现值作为股东全部权益的评估价值。

对上海西铁长发国际货运有限公司历史经营状况进行了分析。委估企业所属物流行业运行总体呈现需求平稳增长,委估企业在该行业有 10 余年的耕耘,在上海地区细分市场有一定知名度。近年来业务来源基本稳定,收入有序增长,经营利润稳步提升的经营特点,从总体情况上判断适用收益现值法。预计未来年度能够取得稳定的收入以及市场份额,从总体情况上判断适用收益现值法。

3、资产基础法是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础,合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值,确定评估对象价值的评估方法。

考虑到被评估单位资产产权清晰、财务资料完整,各项资产和负债都可以被识别。委估资产不仅可根据财务资料和购建资料确定其数量,还可通过现场勘查核实其数量,可以按资产再取得途径判断其价值,所以本次评估可以采用资产基础法。

综上所述,根据资产评估相关准则要求,本次评估充分考虑了评估目的、评估对象和范围的相关要求,评估人员通过对评估对象的现场勘查及其相关资料的收集和分析,采用资产基础法和收益法进行评估,评估结论依据收益法。

(二) 评估方法的具体应用

1、资产基础法

资产基础法是指分别求出企业各项资产的评估值并累加求和,再扣减负债评估值,得出企业股东权益价值的一种方法。

基本计算公式: 股东全部权益评估值 = 各项资产评估价值之和 - 各项负债评估价值之和

资产基础法中各项资产及负债的评估方法及主要过程

(1) 关于流动资产的评估

1) 对于货币资金的评估: 评估人员采用监盘的方式进行了现场盘点现金并根据现

金日记账记录进行合理的倒推计算。经过倒推计算出评估基准日现金余额,并与现金日记账核对,核对无误后,以经核实后的账面值确认评估值;对银行存款余额同评估基准日银行对账单核对并通过银行存款余额调节表进行试算平衡,核对无误后,以经核实后的账面值确认评估值。

2)对于应收款项:评估人员在对应收款项核实无误的基础上,借助于历史资料和现在调查了解的情况,具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等。对有确凿证据证明已经发生坏账的款项,取得相关的证明文件,对该款项无法收回的部分全部确认风险损失;对于其余款项根据账龄的不同评估风险损失。

(2)关于设备的评估

根据评估目的和评估对象的现时状况,对于设备采用重置成本法进行评估。

评估值 = 设备重置价值 × 综合成新率

注:由于上海西铁长发国际货运有限公司为增值税一般纳税人,根据《财政部国家税务总局关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》(财税[2008]170号文件)内容,2009年1月1日起发生的固定资产进项税额准予抵扣,故本次对评估范围内的设备按照不含增值税价格确定计算。

(3)关于长期待摊费用的评估

长期待摊费用为装修费及软件许可使用费。评估人员通过查验公司原始凭证等途径,了解其原始价值的形成过程、摊销情况及权益状况,按尚存资产和权利的价值进行评估。

(4)关于负债的评估

对于负债,评估人员根据企业提供的各项目明细表及相关财务资料,对账面值进行核实,以企业实际应承担的负债确定评估值。

2、收益法

收益现值法是指将预期收益资本化或者折现,确定评估对象价值的评估方法。

收益现值法的基本原理是资产的购买者为购买资产而愿意支付的货币量不会超过该项资产未来所能带来的期望收益的折现值。

根据《资产评估准则——企业价值》,本次评估采用现金流折现方法估算企业的股东全部权益价值。

根据尽职调查情况以及评估对象资产构成和主营业务的特点,本次评估的基本思

路是以评估对象经审计的财务报表为基础,首先按收益途径采用现金流折现方法,估算评估对象的经营性资产的价值,再加上基准日的其他非经营性或溢余性资产的价值,来得到评估对象的企业价值。

(1) 收益模型

本次评估采用 DCF 模型,收益口径为股权自由现金流(FCFE),相应的折现率采用 CAPM 模型。

基本公式为:

$$B = P + \sum C_i$$

式中:

B: 评估对象的股东全部权益价值;

P: 评估对象的经营性资产价值;

$\sum C_i$: 评估对象基准日存在的非经营性资产或负债的价值以及溢余资产;

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i}$$

式中:

R_i : 评估对象未来第 i 年的预期收益(自由现金流量);

r : 折现率;

n : 评估对象的未来经营期。

(2) 收益年限,本次评估在预测确定企业整体资产的收益时,企业经营正常,没有发现限定年限的特殊情况,也没有发现影响企业继续经营的资产及其他情况。则根据本次评估假设,收益年限定为无限期。

(3) 收益指标

本次评估,使用股权自由现金流量作为评估对象的收益指标,其基本定义为:

$$R = \text{归属于母公司净利润} + \text{折旧摊销} - \text{资本性支出} - \text{运营资本增加额}$$

根据评估对象的经营历史以及未来盈利预测,估算其未来预期的股权自由现金流量。将未来经营期内的股权自由现金流量进行折现处理并加和,测算得到企业的经营性资产价值。

(4) 折现率

采用资本资产定价模型,即 CAPM。折现率 r :

$$r = R_f + (E(R_m) - R_f) \times \beta$$

式中： r 为权益资本的期望回报率；

R_f 为无风险收益率；

$E(R_m)$ 为市场证券组合的预期收益率；

$(E(R_m) - R_f)$ 为市场风险溢价；

β 为Beta风险系数。

八、评估程序实施过程和情况

本次评估程序主要分五个阶段实施。

（一）接受委托阶段

2017年8月3日，长发集团长江投资实业股份有限公司股权转让上海西铁长发国际货运有限公司股权项目，正式确定上海财瑞资产评估有限公司为本项目的评估机构，确定2017年06月30日为评估基准日。之后我公司与委托方签署了资产评估业务约定合同，明确了评估目的、评估范围和评估对象。

（二）前期准备阶段

上海财瑞资产评估有限公司成立了资产评估项目小组（以下简称评估小组），确定了该项目负责人，并根据被评估单位资产量大小、资产分布和资产价值特点，组建评估队伍。

项目负责人针对本项目的特点，为了保证评估质量，统一评估方法和参数，结合以往从事评估工作的经验和评估范围内不同类型资产的特点，拟定了《资产评估项目计划书》。

指导被评估单位清查资产并提供相关资料，以及填报资产清查评估明细表，检查核实资产和验证被评估单位提供的资料。

（三）开展资产核实和现场调查工作阶段

评估小组于8月初进场，在企业如实申报资产并对委估资产进行全面自查的基础上，评估人员对纳入评估范围内的全部资产和负债进行了全面清查，对企业财务、经营情况进行系统调查。现场调查工作时间为2017年8月7日至2017年8月11日。

资产清查过程如下：

1、指导企业相关的财务与资产管理人員在资产清查的基础上,按照评估机构提供的“资产评估清查明细表”、“资产调查表”、“资料清单”及其填写要求,进行登记填报。

2、评估人員审查各类资产评估清查明细表,检查有无填列不全、资产项目不明确现象,并根据经验及掌握的有關资料,检查资产评估清查明细表有无漏项,根据调查核实的资料,对资产评估清查明细表进行完善。

3、依据资产评估清查明细表,评估人員对申报的現金、存貨和固定資產等实物资产进行盘点和现场勘察。针对不同的资产性质及特点,采取不同的勘察方法。

4、收集委估资产的产权归属证明文件、合同资料和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料,并对评估范围内的设备的产权资料进行查验,对权属资料不完善、权属资料不清晰的情况,提请企业核实。

5、请企业有关业务人員协助对往来款的函证。

现场调查工作如下:

评估人員通过收集分析企业历史经营情况和未来经营规划以及与管理层访谈,对企业的经营业务进行调查,主要内容如下:

- 1、了解企业历史年度权益資本的构成、权益資本的变化,分析权益資本变化的原因;
- 2、了解企业历史年度经营情况及其变化,分析营业收入变化的原因;
- 3、了解企业历史年度营业成本的构成及其变化;
- 4、了解企业历史年度利润情况,分析利润变化的主要原因;
- 5、收集了解企业各项财务指标,分析各项指标变动原因;
- 6、了解企业未来年度的经营计划等;
- 7、了解企业的稅收及其他优惠政策;
- 8、搜集企业所在行业的有关资料,了解行业现状、区域市场状况及未来发展趋势;
- 9、了解企业的溢余资产和非经营性资产的内容及其资产状况。

(四) 评定估算、汇总阶段

2017年09月13日至2017年09月15日,基本完成了评估计算和与其他中介机构进行初步数据核对工作。评估人員根据本项目特点、各类资产特性和相关资料的收集程度选择适当的评估方法,通过搜集市场信息,明确各类资产的具体评估参数和价格标准,开始评定估算、撰写说明与报告,在对初稿数据进行分析汇总的基础上提交项目負責人员进行审核。

(五) 内部审核和与委托方等进行沟通汇报, 出具报告阶段

根据评估公司内部审核制度, 由总师室对评估小组提交的评估报告、评估明细表、评估说明和工作底稿进行全面审核, 并重点安排评估数据链接的稽核工作。在审核工作结束后, 评估小组对评估报告进行修改完善, 同时与委托方进行了沟通, 最后经总经理审核后出具正式报告。

九、评估假设

评估人员根据资产评估相关准则的要求, 认定以下假设条件在评估基准日时成立, 当未来经济环境发生较大变化时, 评估人员将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结果的责任。

1. 本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提;
 2. 本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提, 有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据;
 3. 本次评估假设评估基准日后外部经济环境不会发生不可预见的重大变化;
 4. 本次评估假设被评估单位的经营业务合法, 并不会出现不可预见的因素导致其无法持续经营, 被评估资产现有用途不变并原地持续使用;
 5. 被评估单位和委托方提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整;
 6. 本次评估, 除特殊说明外, 未考虑被评估单位股权或相关资产可能承担的抵押、担保事宜对评估价值的影响, 也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响;
 7. 假设公司在现有的管理方式和管理水平的基础上, 经营范围、方式与现时方向保持一致;
 8. 有关信贷利率、汇率、赋税基准及税率, 政策性征收费用等不发生重大变化;
 9. 无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响;
 10. 假设公司经营现金流在整个会计年度均匀发生;
 11. 企业的成本费用水平的变化符合历史发展趋势, 无重大异常变化;
 12. 假设未来年度保持评估基准日的资本结构。
- 当出现与前述假设条件不一致的事项发生时, 本评估结果一般会失效。

十、评估结论

(一) 资产基础法评估结论

1、评估结论

运用资产基础法评估,上海西铁长发国际货运有限公司在评估基准日2017年6月30日资产总额账面价值为121,642,790.15元,评估价值为123,905,402.76元,增值率为1.86%,负债总额账面价值为94,635,011.42元,评估价值为94,635,011.42元,无增减值,股东全部权益账面价值27,007,778.73元,评估价值为29,270,391.34元,增值率为8.38%(具体见下表)。

资产评估结果汇总表

单位:万元

| 资产类型 | 账面价值 | 评估价值 | 增值额 | 增值率% |
|--------|-----------|-----------|--------|-------|
| 流动资产 | 11,723.30 | 11,780.60 | 57.30 | 0.49 |
| 固定资产 | 246.37 | 415.33 | 168.96 | 68.58 |
| 长期待摊费用 | 194.61 | 194.61 | | |
| 资产合计 | 12,164.28 | 12,390.54 | 226.26 | 1.86 |
| 流动负债 | 9,447.73 | 9,447.73 | | |
| 非流动负债 | 15.78 | 15.78 | | |
| 负债合计 | 9,463.51 | 9,463.51 | | |
| 股东全部权益 | 2,700.78 | 2,927.04 | 226.26 | 8.38 |

资产基础法评估结论详细情况见资产基础法评估明细表

2、评估结果与账面值比较增减原因分析

固定资产增值168.96万元,主要系牌照的评估增值及将企业实际控制的车辆纳入评估范围(原有车辆替换为现有车辆时未作账务处理导致账面原值净值与现有车辆存在差异)所致。

流动资产增值57.30万元,主要系应收账款及其他应收款坏账准备评估为0所致。

(二) 收益法评估结论

经按照收益途径,采用现金流折现方法对上海西铁长发国际货运有限公司的股东全部权益价值进行评估,在评估基准日2017年06月30日,上海西铁长发国际货运有限公司的股东全部权益价值为77,880,000.00元。

（三）评估结论分析

本次评估采用资产基础法得出上海西铁长发国际货运有限公司的股东全部权益价值 29,270,391.34 元，采用收益法得出上海西铁长发国际货运有限公司的股东全部权益价值 77,880,000.00 元，两者有所差异。差异原因为资产基础法评估了列示在企业资产负债表上的有形资产和负债的价值。而收益法评估侧重企业未来的收益，不仅考虑了账面资产，而且体现了上海西铁长发国际货运有限公司多年积累下来的客户资源，市场影响带来的收益，故预计未来收益折现价值大于账面资产评估价值。

评估人员分析认为上海西铁长发国际货运有限公司的主要业务为物流运输行业，公司有稳定的客户资源以及对于地方物流行业较为成熟的运营模式，相对于资产基础法，收益法评估更能合理地反映企业价值，故本次评估最终采用收益法的评估结论。即上海西铁长发国际货运有限公司股东全部权益在 2017 年 06 月 30 日的市场价值为 77,880,000.00 元（股东全部权益价值评估值大写：柒仟柒佰捌拾捌万元整）。

十一、特别事项说明

（一）在评估过程中已发现可能影响评估结论，但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项：

上海西铁长发国际货运有限公司有 6 辆车辆账面记载车辆登记权利人为上海长发国际货运有限公司，经双方确认上述车辆系上海西铁长发国际货运有限公司所有，纳入本次评估范围。

以上特别事项提请报告使用者注意。

（二）由于无法获取行业及相关资产产权交易情况资料，缺乏对资产流动性的分析依据，故本次评估中没有考虑资产的流动性对评估对象价值的影响。

（三）本次仅对股东全部权益价值发表意见，故不涉及控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价。

（四）上海西铁长发国际货运有限公司在提供资料时未作特殊说明的，而本评估机构的评估人员根据专业经验一般不能获悉及无法收集资料的情况下，本评估机构及评估人员不承担相关责任。

(五)本评估机构及评估人员不对资产评估委托方和被评估单位提供的有关经济行为批文、营业执照、验资报告、审计报告、权证、会计凭证等证据资料本身的合法性、完整性、真实性负责。

(六)本评估报告未考虑评估增减值所引起的税负问题,委托方或被评估单位在使用本评估报告为评估目的服务时,应当考虑税负问题,并按照国家有关规定处理。

(七)本次资产评估是在独立、客观、公正的原则下作出的,本机构及参加评估人员与委托方、被评估单位确无任何特殊利益关系,评估人员在评估过程中,恪守职业规范,进行了公正评估。

十二、评估报告使用限制说明

(一)本评估报告只能用于本评估报告载明的评估目的和用途。评估报告使用者应按有关法律、法规,以及资产评估业务约定书的要求正确、恰当地使用本评估报告,任何不正确或不恰当地使用报告所造成的不便或损失,将由报告使用者自行承担责任。

(二)评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用,评估人员不承担相关当事人决策的责任。本评估结论不应该被认为是对评估对象可实现价格的保证。

(三)评估报告未经核准或者备案,评估结论不得被使用。

(四)未征得评估机构同意,评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体,法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

(五)评估结论的使用有效期为一年,自2017年06月30日至2018年06月29日。当评估目的在评估基准日后的一年内实现时,以评估结论作为交易价值参考依据,超过一年,需重新确定评估结论。

(六)如果存在评估基准日期后、有效期以内的重大事项,不能直接使用本评估结论。若资产数量发生变化,应根据原评估方法对资产价值额进行相应调整;若资产价格标准发生重大变化,并对资产评估价值已经产生明显影响时,委托方应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

(七)当政策调整对评估结论产生重大影响时,应当重新确定评估基准日进行评估。

十三、评估报告日

本评估报告日为 2017 年 9 月 30 日。

谨此报告。

(此页无正文)



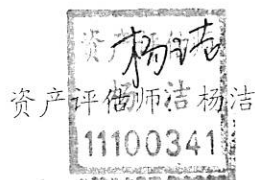
法定代表人



首席评估师: 沈丰



资产评估师: 汪皓



资产评估师: 杨皓

2017年9月30日

联系地址: 上海市延安西路 1357 号

电话: 021-62261357

传真: 021-62257892

邮编: 200050

E-mail: mail@cairui.com.cn